

Lannebo Fastighetsfond Select A SEK

Månadsrapport maj 2025

God vinsttillväxt under första kvartalet

Stor skillnad mellan olika bolag

Efter den volatila utvecklingen i april var börsutvecklingen i maj stabilare och Lannebo Fastighetsfond var i stort sett oförändrad under maj. Emilshus och Intea genomförde under maj riktade emissioner och båda bolagen tillhörde vinnarna med uppgångar om 2 respektive 16 procent. Även Stendörren emitterade under månaden nya aktier, men var det innehavet med svagast utveckling under maj med en nedgång om 8 procent. Den svenska 5-års SWAPen var oförändrat kring 2,3 procent under maj men är på ett år ner ca 60 punkter. På ett år har också 3m STIBOR fallit ca 150 punkter till 2,3 procent vilket bidragit till att fastighetsbolagen har redovisat en god resultattillväxt, mer om det nedan. Trots det har vårt index gått ned med 6 procent det senaste året, Lannebo Fastighetsfond har klarat sig något bättre än index men har gått ner 3 procent det senaste året.

Under maj har vi adderat Eastnine som nytt innehav i fonden. Bolaget äger moderna kontorsfastigheter i Baltikum samt Polen. Dessa hyresmarknader har under lång tid gynnats av att internationella storbolag flyttat backofficeavdelningar av kostnadsskäl. Detta är fortfarande relevant men på senare år har efterfrågan främst gynnats av avdelningar med högre förädlingsvärde som följd av god tillgång till välutbildad personal vilket håller vakanser på en låg nivå. Den för oss viktigaste skillnaden jämfört med den svenska kontorsmarknaden är dock att den initiala avkastningen på fastigheterna ligger strax över 6 procent vilket kan jämföras med knappa 4 procent för kontor i Stockholm. Vi har även ökat våra investeringar något i Wihlborgs och Stendörren samt minskat våra innehav något i Stenhus, Entra och Intea.

Fastighetssektorn ökade förvaltningsresultatet med 11 procent under första kvartalet vilket motsvarar en tillväxt om 8 procent per aktie. Fabege och Atrium Ljungberg, med övervägande kontor i Stockholm samt låga snitträntor minskade dock förvaltningsresultatet med 11–12 procent. Bolagen med övervägande svenska hyresrätter ökade förvaltningsresultatet per stamaktie med 13 procent och bolag med övervägande lager/lätt industri/logistik ökade förvaltningsresultatet per aktie med 14 procent. Tudelningen är också tydlig avseende vakanser. Fabege, Vasakronan Stockholm, AMF Fastigheter har ökat sina vakanser med 6–7 procent på fem år till i genomsnitt 13 procent samtidigt som Catena, NP3 och Sagax har högre uthyrningsgrad idag än för fem år sedan. Vi förväntar oss att bolagen med övervägande lager/lätt industri/logistik kommer fortsätta uppvisa en liknande tillväxt under resten av året utan att de genomför fortsatta förvärv. Vi förväntar oss också att de kan nå liknande nivåer 2026–2027 om de återinvesterar genererade kassaflöden till avkastningsnivåer i nivå med nuvarande avkastningskrav. Då dessa bolag dessutom generellt har låg nettoskuld genom EBITDA ser vi goda utsikter för att de skapade kassaflödena kan återinvesteras i högavkastande fastigheter med en god resultattillväxt som följd.

Den förväntade resultatutvecklingen är ett viktigt skäl till att bolag med huvudsakligen industri/lager/logistik är vår största exponering samt att bolag med huvudsakligen kontor är vår största undervikt. Kombinationen av hög vinsttillväxt samt historiskt sett relativt låga vinstmultiplar talar enligt vår mening för goda utsikter för en positiv avkastning.

Riskinformation: Historisk avkastning är inte någon garanti för framtida avkastning. De pengar du investerar i fonder kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.

Fondens utveckling



Avkastning	Fond	Index
1 månad	-0.3%	0.8%
1 år	-3.4%	-6.1%
3 år	-4.6%	-14.1%
5 år	-	-
10 år	-	-

Årsavkastning	Fond	Index
YTD	-2.9%	-3.5%
2024	6.4%	-2.0%
2023	18.6%	13.9%
2022	-47.9%	-40.2%

Månadsavkastning innevarande år					
Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
3.2%	-1.8%	-8.5%	3.7%	-0.3%	-
Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
-	-	-	-	-	-

Om fonden

En investering i fonden ger dig en fokuserad inriktning på svenska och nordiska börsbolag inom bygg- och fastighetssektorn. Fonden förvaltas av ett förvaltarteam som till skillnad från en vanlig aktiefond har möjlighet att ta korta positioner som balanseras med ytterligare långa positioner. Målsättningen är att skapa meravkastning genom att förstärka över- och undervikter gentemot jämförelseindex.



Tobias Kaj



Philip Hallberg

Fondfakta

Startdatum	2021-09-30
Risk	6/7
Bankgiro	5729-8523
ISIN	SE0016797823
Förvaltningsavgift	1.04%
Transaktionskostnader	0.13%
*Löpande kostnader	1.41%
Jämförelseindex	
Fondförmögenhet	90 mkr
Öppen för handel	Månadsvis
Minsta investeringsbelopp	100 000 kr
LEI-kod	5493009CRVCBSV5PKF10

* Löpande kostnader består av förvaltningsavgift och andra administrations- eller driftskostnader (en uppskattning baserat på faktiska kostnader under det senaste året) samt transaktionskostnader (en uppskattning av kostnader som uppstår när en fond köper och säljer värdepapper).

Nyckeltal

Nyckeltal	Fond	Index
Totalrisk (%)	27.9	25.0
Tracking Error (%)	5.4	-
Informationskvot	1.7	-
Omsättningshastighet (ggr)	0.5	-
Sharpekvot	0.6	-
Alfa	7.7	-
Beta	1.1	-
Totalt antal innehav	26	-
Summa 10 största innehav	75.2%	-

Största köp och sälj

Största köp under månaden
Eastnine
Wihlborgs Fastigheter
Stendorren Fastigheter B
Största sälj under månaden
Stenhus Fastigheter i Norden
Entra ASA
Intea Fastigheter AB B

Exponering

Största Innehav

Fastighets AB Balder	12.1%
Np3 Fastigheter AB	10.2%
Sagax AB	9.7%
Fastighetsbolaget Emilshus AB	7.8%
Swedish Logistic Property AB	7.3%
Stendörren Fastigheter AB	7.2%
Wihlborgs Fastigheter AB	7.0%
Catena AB	4.6%
Nyfosa AB	4.6%
Diös Fastigheter AB	4.6%

Geografisk fördelning

Sverige	90.2%
Norge	10.1%
Finland	-2.5%
Likviditet	2.2%

Branschfördelning

Fastighet	97.8%
Likviditet	2.2%

Hållbarhet

Hållbarhet integreras i fonden genom tre huvudstrategier – exkluderingar (välja bort), hållbarhetsintegrering i investeringsbeslut (välja in) och aktivt ägarskap (påverka) och främjar miljörelaterade och sociala egenskaper i enlighet med artikel 8 i disclosuresförordningen. Inför varje ny investering genomför förvaltarna en hållbarhetsanalys av bolaget, där bolagets främsta hållbarhetsrisker – och möjligheter analyseras. Utöver det bedriver vi ett aktivt ägande för att påverka bolagen i en mer hållbar riktning, bland annat genom att föra påverkansdialoger och rösta på bolagsstämmor. För att säkerställa att vi gör framsteg följer och utvärderar vi löpande fondens hållbarhetsprestanda. Mer information finns i fondens hållbarhetsrelaterade upplysningar.

Datakälla: MSCI. Observera att täckningsgraden påverkar de rapporterade siffrorna. När ett värde inte visas beror det på att täckningen är för låg för att vi ska anse att siffran är tillräckligt representativ för att rapporteras.

Hållbarhetsfaktorer

–

Implicit temperaturhöjning (ITR) i fonden

41.1%

Andel bolag med vetenskapligt baserade klimatmål (SBT)

1.2

Fondens koldioxidavtryck (CO2/mEur)

–

Antal bolag föremål för dialog

13.0%

Taxonomiförenlighet

–

Andel kvinnliga styrelserepresentanter

Förklaringar

Alfa

Beskriver effekten av portföljförvaltarens val på fondens avkastning. Ett positivt alfavärde är den extra avkastning som investeraren får justerat för marknadsrisken.

Beta

Ett mått på fondens känslighet för svängningar på marknaden. Betavärdet berättar hur mycket fondens värde förändras procentuellt sett när marknaden förändras med en procentenhet.

Informationskvot

Ett mått på riskjusterad avkastning. Den mäts som den aktiva avkastningen delat med portföljens aktiva risk.

Riskinformation

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. De pengar som placeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet. Fondens värde kan variera kraftigt på grund av fondens sammansättning och de förvaltningsmetoder fondbolaget använder sig av. Faktablad och informationsbroschyr finns på www.lannebo.se. Observera att Lannebo inte utarbetar investeringsrekommendationer. Information i denna månadsrapport ska inte ses som annat än en redogörelse över fondens handelsaktiviteter och innehav.

Sharpekvot

Ett mått på fondens avkastning med hänsyn till fondens totalrisk. Beräknas som kvoten mellan fondens avkastning minus den riskfria räntan och fondens totala risk (standardavvikelsen).

Tracking error

Visar hur mycket fondens avkastning svänger i värde i förhållande till sitt jämförelseindex. Beräknas som standardavvikelsen hos skillnaden mellan fondens och jämförelseindexets avkastning.

Totalrisk

Anges som standardavvikelsen för variationerna i fondens eller index totala avkastning.